

Datum : 12 maart 2024

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 723555

Onderwerp : Vaststellingsbesluit bestemmingsplan Driebergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide

Geachte gemeenteraad,

Het bestemmingsplan 'Driebergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide' ziet op de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming in het kader van de 'Pilot Vrijkomende Agrarische Bebouwing' (VAB). Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en wordt nu ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Gelet op voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Het bestemmingsplan 'Driebergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide' zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP23160DRIEBRG6VEZ-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam NL.IMRO.0907.BP23160DRIEBRG6VEZ.dwg, digitaal en in papieren vorm vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Algemeen

Initiatiefnemer heeft de bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het houden van nertsen gestaakt en wil circa 3583 m² bebouwing slopen. Hierdoor kan initiatiefnemer op basis van de Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing aanspraak maken op de bouw van 2 woningen.

Milieu, natuur en landschap

De bedrijfsbeëindiging van de intensieve veehouderij en sloop in combinatie met de bouw van twee woningen is een goede ontwikkeling ten aanzien van milieu, natuur en landschap. Behouden blijven de bestaande bedrijfswoning, die wordt omgezet naar een burgerwoning en enkele bestaande bedrijfsgebouwen als bijgebouwen. Omdat op zich al voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst met de sloop van bebouwing wordt geboekt, kan deze bebouwing in stand blijven. Bij dit standpunt is ook betrokken de sociaaleconomische positie waarin de voormalige pelsdierhouders in onze gemeente zijn komen te verkeren als het gevolg van het vervroegde verbod op het houden van pelsdieren. De gronden zullen worden heringericht volgens een landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Fasering

Het plan zal gefaseerd worden uitgevoerd. In fase 1 worden de sheds en de mestsilo gesaneerd. Op de plaats waar nu de sheds staan wordt dan de eerste nieuwe woning gerealiseerd. De tweede fase bestaat uit de verkleining van de twee oostelijke loodsen. Realisatie van de woning aan de Langehorst kan pas plaatsvinden na de verkleining van de loodsen. De keuze om het plan te splitsen is economisch van aard.



Aangezien de bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het houden van nertsen abrupt tot een einde zijn gekomen, wenst de initiatiefnemer in fase 1 nog inkomsten te genereren door gebruik van de bestaande twee oostelijke loodsen.

Geen zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken, tot en met 24 januari 2024, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Geen exploitatieplan

Indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd hoeft de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. In casu is er een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemers waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Ook als er geen exploitatieplan nodig is moet uw raad dit bij de vaststelling expliciet besluiten. Vandaar dat wij expliciet aan u voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

- Belanghebbenden kunnen na vaststelling van dit bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er zijn geen zienswijzen ingediend en er is ook geen sprake van een gewijzigde vaststelling, waardoor het risico dat beroep wordt ingesteld klein is.
- Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemers zoals ook opgenomen in de met initiatiefnemers gesloten anterieure overeenkomst.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Wanneer dit bestemmingsplan is vastgesteld, is herbouw van een intensieve veehouderij uitgesloten. Door de bedrijfsbeëindiging wordt milieuwinst geboekt en verdwijnt een grote oppervlakte aan overtollige bebouwing in het buitengebied. Deze ontwikkeling heeft een positieve ontwikkeling op de gezondheid en buitengebied beleving van de inwoners.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Wettelijk vooroverleg heeft plaatsgevonden met de provincie Limburg. Dit vooroverleg heeft geen bijzonderheden opgeleverd. Wettelijk vooroverleg heeft ook plaatsgevonden met Rijkswaterstaat, waarbij is aangegeven dat in het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze het verlies aan bergend vermogen wordt gecompenseerd. Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft omwonenden op de hoogte gesteld van de geplande ontwikkeling via een omgevingsdialoog.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Maas- en Niersbode en is te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om tegen het bestemmingsplan beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Bij een spoedeisend belang kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

FINANCIËN

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers gesloten waarin onder andere afspraken gemaakt zijn over de vergoeding van de ambtelijke kosten en eventuele planschade.

UITVOERING EN VERVOLG

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd waarna de beroepstermijn van 6 weken gaat lopen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking of — als er beroep wordt ingesteld — volgt de beroepszaak bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding
4. Lijst bedrijfsactiviteiten
5. Landschappelijke en stedenbouwkundige verantwoording
6. Kaart te slopen bebouwing
7. Landschappelijke inpassing
8. Verkennend bodemonderzoek
9. Verkennend asbestonderzoek
10. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï